

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Lilleskog

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 september 2015 - 31 augusti 2016.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2033.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1961-01-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1964-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2007-01-11 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

##### Styrelsen

Francis Fernandes	Ledamot
Magnus Hayling	Ledamot
Magnus Lindhe	Ledamot
Barbro Löf	Ledamot
Moa Torgersen	Ledamot

Inga-Lill Ekbäck	Suppleant
Linda Ismail	Suppleant

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Linda Ismail, Magnus Lindhe och Barbro Löf.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Anders Eckert  
Carina Johansson

Ordinarie Extern  
Ordinarie Intern

Baker Tilly EMK

### Valberedning

Sofia Hayling  
Jonas Norén

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-12-14.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tuve 10:114	1961	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

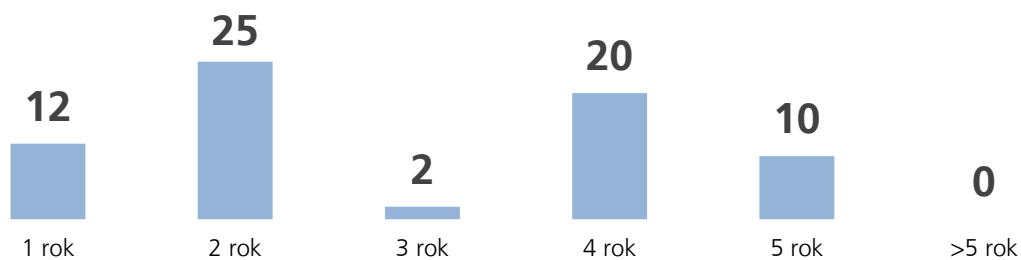
Fastigheten bebyggdes 1961 och består av 3 flerbostadshus och 30 småhus.  
Värdeåret är 1969.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 849 m<sup>2</sup>, varav 4 849 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 69 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Pannhuset

### Kommentar

Fjärrvärmecentral och tvättstugor.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2033.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Injustering av värmesystem	2015 - 2016	
Renovering fasad	2015	Hus A
Fönstermålning	2015	Pannhus
Planerat underhåll	År	Kommentar
Plåtbelägga gavlar	2016	2 gavlar per år
Renovering av paneler och räcken på loftgångar och balkonger	2016	
Översyn av fasad	2017	Hus B
Åtgärda elanmärkningar enligt underhållsplan	2017	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

### Föreningens ekonomi

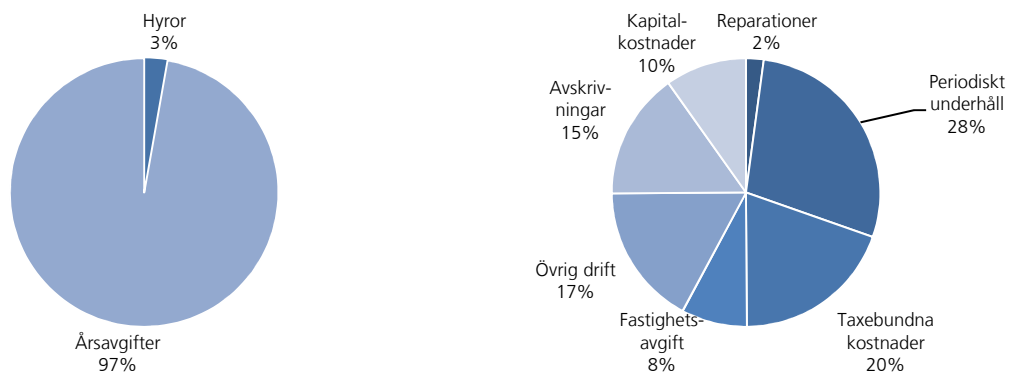
Föreningen tog ut ett lån på 1 miljon kronor för att täcka underhållsarbeten på fasad, värmesystem och kommande underhåll.

KASSAFLÖDE - 1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI	2015-2016	2014-2015
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 108 702</b>	<b>1 559 704</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 948 126	3 961 584
Finansiella intäkter	322	1 702
Minskning kortfristiga fordringar	0	261 486
Ökning av långfristiga skulder	529 528	0
Ökning av kortfristiga skulder	34 021	0
	<b>4 511 997</b>	<b>4 224 772</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 112 632	2 476 512
Finansiella kostnader	407 617	502 913
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	89 444
Ökning av kortfristiga fordringar	2 835	0
Minskning av långfristiga skulder	0	472 637
Minskning av kortfristiga skulder	0	134 268
	<b>3 523 084</b>	<b>3 675 774</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>3 097 615</b>	<b>2 108 702</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>988 913</b>	<b>548 998</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader

---



### Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 412 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Händelser under året

Åtgärdade vattenskada under hus A. Fönster på pannhuset målades. Fasaden på hus A har renoverats genom målning och byte av skadad panel. Värmesystemet har injusterats i lägenheter och panncentral. Renovering av gavlar upphandlad men har inte påbörjats p.g.a. leverantör.

#### Händelser efter året

Renovering av gavlar genom plåtbeläggning. Renovering av loftgångstaket och balkongstaket på hus C, D och E. Åtgärda elanmärkningar enligt underhållsplan. Översyn av fasad på hus B.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 69 st  
Överlåtelse under året: 6 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 90 st  
Tillkommande medlemmar: 16 st  
Avgående medlemmar: 17 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 89 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	15/16	14/15	13/14	12/13
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	789	789	777	740
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 906	3 797	3 894	3 990
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	12	12	13	13
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	107	94	99	108
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	25	23	23	25
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	84	104	128	138
Soliditet (%)	17	18	17	16
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-208	289	-123	-402
Nettoomsättning (tkr)	3 939	3 936	3 852	3 676

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 849 m<sup>2</sup> bostäder.

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-207 667
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 499 208
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-854 663
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>436 878</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>436 878</b>
----------------------------------	----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI		2015-2016	2014-2015
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 1	3 938 770	3 935 824
Övriga rörelseintäkter	Not 2	9 356	25 760
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 948 126</b>	<b>3 961 584</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 3	-2 782 394	-2 144 757
Övriga externa kostnader	Not 4	-162 097	-179 663
Personalkostnader	Not 5	-168 141	-152 092
Avskrivningar	Not 6	-635 866	-694 690
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 748 498</b>	<b>-3 171 202</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>199 628</b>	<b>790 382</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		322	1 702
Räntekostnader och liknande resultatposter		-407 617	-502 913
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-407 295</b>	<b>-501 211</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-207 667</b>	<b>289 171</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-08-31	2015-08-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark Not 7	20 500 397	21 118 375
Maskiner och inventarier Not 8	60 468	78 357
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>20 560 865</b>	<b>21 196 732</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>20 560 865</b>	<b>21 196 732</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	3 179	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	806 854	1 132 058
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>810 033</b>	<b>1 132 058</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	2 316 295	1 002 521
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 316 295</b>	<b>1 002 521</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>3 126 328</b>	<b>2 134 580</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>23 687 193</b>	<b>23 331 311</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-08-31	2015-08-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
	Not 10		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		336 577	336 577
Fond för yttre underhåll	Not 11	3 216 327	2 948 630
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 552 904</b>	<b>3 285 207</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		644 545	623 071
Årets resultat		-207 667	289 171
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>436 878</b>	<b>912 242</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>3 989 782</b>	<b>4 197 449</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	18 469 040	17 939 504
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>18 469 040</b>	<b>17 939 504</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	470 472	470 480
Leverantörsskulder		162 848	147 547
Skatteskulder		110 097	19 498
Övriga skulder		110 646	113 140
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 13	374 308	443 693
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 228 371</b>	<b>1 194 358</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>23 687 193</b>	<b>23 331 311</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 12	22 486 000	22 486 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>



## Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.  
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2014-2015	2013-2014
Byggnader	50 år	50 år
Fastighetsförbättringar	50 år	50 år
Standardförbättringar	20 år	20 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Bredband	10 år	10 år
Stambyte	40 år	40 år
Tvättstugeutrustning	5 år	5 år

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015-2016	2014-2015
	Årsavgifter	3 828 134	3 828 134
	Hyror parkering	110 506	107 560
	Öresutjämning	130	130
		<b>3 938 770</b>	<b>3 935 824</b>
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015-2016	2014-2015
	Försäkringsersättning	9 356	25 410
	Övriga intäkter	0	350
		<b>9 356</b>	<b>25 760</b>

<b>Not 3</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2015-2016</b>	<b>2014-2015</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	17 050	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	52 750
	Snöröjning/sandning	75 000	70 000
	Gemensamma utrymmen	0	100
	Gård	7 320	13 397
	Serviceavtal	56 668	103 109
	Förbrukningsmateriel	11 572	1 815
	Brandskydd	1 281	1 239
		<b>168 891</b>	<b>242 410</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	16 155	0
	Tvättstuga	2 656	3 057
	Lås	169	5 050
	VVS	0	7 128
	Ventilation	5 058	0
	Elinstallationer	2 321	6 157
	Tak	10 039	0
	Balkonger/altaner	6 974	0
	Vattenskada	43 106	25 410
		<b>86 478</b>	<b>46 802</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	VVS	299 563	0
	Huskropp utvändigt	876 282	145 380
	Fönster	0	441 586
		<b>1 175 845</b>	<b>586 966</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	60 226	56 692
	Värme	516 717	456 944
	Vatten	122 361	109 826
	Sophämtning/renhållning	81 518	68 681
	Grovsopor	29 260	32 640
		<b>810 082</b>	<b>724 783</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	91 510	177 821
	Markhyra/vägavgift/avgäld	27 200	36 267
	Kabel-TV	88 248	95 558
	Bredband	2 748	2 748
		<b>209 706</b>	<b>312 394</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>331 392</b>	<b>231 402</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 782 394</b>	<b>2 144 757</b>

<b>Not 4</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2015-2016</b>	<b>2014-2015</b>
	Tele- och datakommunikation	3 372	2 723
	Juridiska Åtgärder	0	6 188
	Revisionsarvode extern revisor	29 563	-3 875
	Föreningskostnader	8 511	11 027
	Fritids- och trivselkostnader	3 438	1 994
	Förvaltningsarvode	95 726	100 006
	Förvaltningsarvoden övriga	3 688	1 044
	Administration	6 725	6 965
	Konsultarvode	4 875	45 325
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 200	8 267
		<b>162 097</b>	<b>179 663</b>
<b>Not 5</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2015-2016</b>	<b>2014-2015</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har en anställd kvinna.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	114 000	92 000
	Löner	17 424	27 225
	Sociala kostnader	36 717	32 867
		<b>168 141</b>	<b>152 092</b>
<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2015-2016</b>	<b>2014-2015</b>
	Byggnad	60 396	60 396
	Förbättringar	557 582	623 207
	Inventarier	17 889	11 087
		<b>635 866</b>	<b>694 690</b>

<b>Not 7</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2016-08-31</b>	<b>2015-08-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	26 120 177	26 120 177
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>26 120 177</b>	<b>26 120 177</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-5 001 802	-4 318 199
	Årets avskrivningar enligt plan	-617 978	-683 603
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 619 780</b>	<b>-5 001 802</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>20 500 397</b>	<b>21 118 375</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	572 000	572 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	50 210 000	26 580 000
	Taxeringsvärde mark	26 580 000	16 725 000
		<b>76 790 000</b>	<b>43 305 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	52 400 000	43 305 000
		<b>52 400 000</b>	<b>43 305 000</b>
<b>Not 8</b>	<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2016-08-31</b>	<b>2015-08-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	652 566	563 122
	Nyanskaffningar	0	89 444
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>652 566</b>	<b>652 566</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-574 209	-563 122
	Årets avskrivningar enligt plan	-17 889	-11 087
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-592 098</b>	<b>-574 209</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>60 468</b>	<b>78 357</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2016-08-31</b>	<b>2015-08-31</b>
	Skattekonto	25 534	25 878
	Klientmedel hos SBC	781 320	1 106 180
		<b>806 854</b>	<b>1 132 058</b>

**Not 10** EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	336 577	0	0	336 577
Fond för yttre underhåll	3 216 327	854 663	-586 966	2 948 630
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>3 552 904</b>	<b>854 663</b>	<b>-586 966</b>	<b>3 285 207</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	644 545	-854 663	876 137	623 071
Årets resultat	-207 667	-207 667	-289 171	289 171
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>436 878</b>	<b>-1 062 330</b>	<b>586 966</b>	<b>912 242</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>3 989 782</b>	<b>-207 667</b>	<b>0</b>	<b>4 197 449</b>

**Not 11** FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2015-2016	2014-2015
Vid årets början	2 948 630	2 829 265
Reservering enligt stadgar	854 663	985 900
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lansspråktagande enligt stadgar	0	0
lansspråktagande enligt stämmobeslut	-586 966	-866 535
<b>Vid årets slut</b>	<b>3 216 327</b>	<b>2 948 630</b>

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2016-08-31	Belopp 2016-08-31	Belopp 2015-08-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	2,710 %	5 329 497	5 454 165	2017-02-24
Swedbank	1,070 %	5 329 497	5 454 165	2016-03-23
Swedbank	1,320 %	1 023 604	1 131 356	2019-08-23
Swedbank	1,790 %	6 256 914	6 370 298	2020-02-25
Swedbank	1,130 %	1 000 000	0	2017-08-25
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>18 939 512</b>	<b>18 409 984</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-470 472	-470 480	
		<b>18 469 040</b>	<b>17 939 504</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 587 152 kr.

<b>Not 13</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2016-08-31</b>	<b>2015-08-31</b>
	Arvoden	15 000	66 000
	Sociala avgifter	4 713	20 000
	Ränta	35 823	42 480
	Förutbetalda avgifter och hyror	318 772	315 213
		<b>374 308</b>	<b>443 693</b>

---

## Styrelsens underskrifter

---

GÖTEBORG den / 2016

Francis Fernandes  
*Ledamot*

Magnus Hayling  
*Ledamot*

Magnus Lindhe  
*Ledamot*

Barbro Löf  
*Ledamot*

Moa Torgersen  
*Ledamot*

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2016

Anders Eckert  
*Auktoriserad revisor*

Carina Johansson  
*Intern revisor*